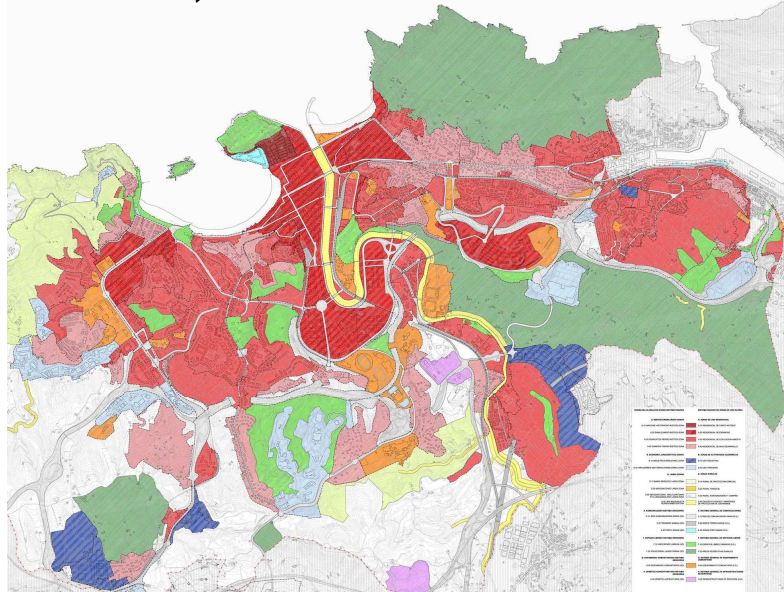


lurzoruaren hirigintza-araubidea: erabilerak, eskubideak eta betebeharrak



lurzoruaren erabilera 1956ko Legean

B. O. del E.—Núm. 135

14 mayo 1956

3109

DISPONGO:

TITULO PRELIMINAR

Finalidades y campo de aplicación de la Ley

Artículo tercero.—1. La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

- Redactar un Plan nacional de urbanismo;
- Formar Planes de urbanismo provinciales, comarcales y municipales;
- Emplazar los centros de producción y de residencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población española en el territorio nacional;
- Dividir el territorio municipal en perímetros urbanos, de reserva urbana y rústicos;
- Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona;
- Formular el trazado de las vías públicas y medios de comunicación;
- Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en cada polígono, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y no inferior al diez por ciento de la superficie;
- Señalar el emplazamiento y características de los centros cívicos, de enseñanza y culturales, edificios singulares, aeropuertos y lugares análogos;
- Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables;
- Limitar el uso del suelo y de las edificaciones; y
- Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

Plangintzaren hirigintza-eskumenak 1956ko Lurzoruaren Legean

3116
14 mayo 1956
B. O. del E.—Núm. 135

TÍTULO SEGUNDO
Régimen urbanístico del suelo
CAPÍTULO PRIMERO
Calificación del suelo

Artículo sesenta y tres.—1. Constituirán el suelo urbano estos terrenos:

- a) Los comprendidos en el perímetro que define el casco de la población, conforme al artículo doce;
- b) Los que estén urbanizados; y
- c) Los que, aún sin urbanizar, se hallaren enclavados en sectores para los que ya existiere aprobado Plan parcial de ordenación.

2. Los terrenos de suelo urbano se clasificarán, según su destino en la ordenación, en las siguientes modalidades:

- a) Viales dedicados a calles y plazas;
- b) Parques y jardines;
- c) De edificación pública; y
- d) De edificación privada.

3. A los efectos de esta Ley tendrán la calificación de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si éste no las comentara, se precisará que la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, enlucido de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe y alumbrado público.

Artículo sesenta y cuatro.—Constituirán el suelo de reserva urbana los terrenos comprendidos en un Plan general de ordenación para ser urbanizados y no calificables de suelo urbano según el párrafo 1 anterior.

Artículo sesenta y cinco.—Constituirán el suelo rústico los terrenos que no fueren incluíbles en ninguno de los supuestos de los dos artículos precedentes.

Artículo sesenta y seis.—1. En las poblaciones que carecieron de Plan de ordenación, el territorio se clasificará en suelo urbano y rústico.

2. Constituirán el suelo urbano los terrenos comprendidos en un perímetro edificado al menos en el veinte por ciento de su extensión superficial.

3. Constituirán el suelo rústico los demás terrenos no incluíbles en la calificación anterior.

Artículo sesenta y siete.—1. El suelo urbano estará sujeto a la limitación de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela, por contar con los servicios mínimos de urbanización a que se refiere el artículo sesenta y tres, merezca la calificación de solar.

2. Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, o a la explotación del suelo, cuando la seguridad y salubridad quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones del régimen de cooperación mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. Los propietarios de terrenos de suelo urbano deberán:

- a) Orden los terrenos viales y de parques y jardines, y costear la urbanización del modo y en la proporción a que se refiere el artículo ciento catorce; y
- b) Edificar los solares, bajo la carga de expropiación, en el plazo que fija según el artículo ciento cuarenta y dos.

Artículo sesenta y ocho.—Los propietarios de suelo de reserva urbana no podrán realizar, sin permiso de la previsto en el párrafo 2 del artículo cuarenta y siete, obras o instalaciones ni destinar los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los que determine el Plan general de ordenación.

Artículo sesenta y nueve.—1. La propiedad de los terrenos de suelo rústico estará sujeta a las siguientes limitaciones urbanísticas:

Primera.—Los terrenos cuyas características, según el Plan, deban ser objeto de conservación y defensa, no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino propiamente agrícola o forestal, según la ordenación.

Segunda.—La facultad de edificar se ejercerá en proporción de un metro cúbico, como máximo, por cada cinco metros cuadrados de superficie, salvo en los casos siguientes:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, silos o viviendas obligatorias en fincas mejorables que respondan a planes o normas del Ministerio de Agricultura;
- b) Construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos, las que desarrollaren un fin nacional: social, asistencia, educativo, sanitario o turístico, que exija emplazarlas en el medio rural, y la edificación singular de vivienda unitaria en lugares alejados de los centros urbanos, en los que no exista peligro de formación de un núcleo de viviendas, en cuyo caso podrá permitirse mayores volúmenes de edificación según el procedimiento previsto en el párrafo 3 del artículo 16.

Tercera.—Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada y quedarán prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y especialmente los bloques de pisos con paredes medianeras al descubierto.

Cuarta.—En las transferencias de propiedad, divisiones y asignaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos que rompan la unidad mínima de cultivo señalada en los Planes generales.

2. En los terrenos rústicos a que se refiere la limitación primera del párrafo anterior, los propietarios deberán llevar a cabo los aprovechamientos y explotaciones de que fueren naturalmente susceptibles, de acuerdo con las disposiciones dictadas por el Ministerio de Agricultura.

lurzorua
erabilera
1956ko
Legen

lurzorua kalifikazioa edo zonifikazioa

hirigintza-plangintzak antolakuntza
zehazteko duen teknika, zeinetan lurzoria
erabilera ezberdinetako eremutan
banatzen den: industriagunea,
berdegunea, bizitegigunea...

lurzoria kalifikatzerakoan 2 erabilera-
eremu nagusi daude: sistemak (edo
zuzkidurak) eta zonak

sistemak eta zonak

sistemak: udalerriko egitura osatzen dituzten interes orokorreko elementu nagusiak, hau da, hirigintza-zuzkidurak

zonak: udalerriko gainerako lurzorua (gehiena, espazio partzelatua)

sistemak edo hirigintza-zuzkidurak

Komunikaziorako sistema

Bideak (kaleak)
Errepideak
Trenbideak (+ geltokiak)
Aireportuak
Portuak

Hiri-zerbitzuen (edo azpiegituren) sistema

Ur-hornidurarako sarea (+ urtegiak)
Elektrizitate-sarea (+ transformadoreak)
Saneamendu-sarea (+ araztegiak)
Telekomunikazio-sarea
Hondakinak biltzeko sarea (+ zabortegeak)
Gasolindegia
Segurtasun-sarea (kartzelak, kuartelak...)
Hilerriak

Komunitaterako ekipamenduen sistema

Osasun-ekipamenduak
Kultura-ekipamenduak
Hezkuntza-ekipamenduak
Gizarte-laguntzako ekipamenduak
Kultura-ekipamenduak
Kirol-ekipamenduak
Etxebizitza-zuzkidurak

Espazio libre publikoen sistema

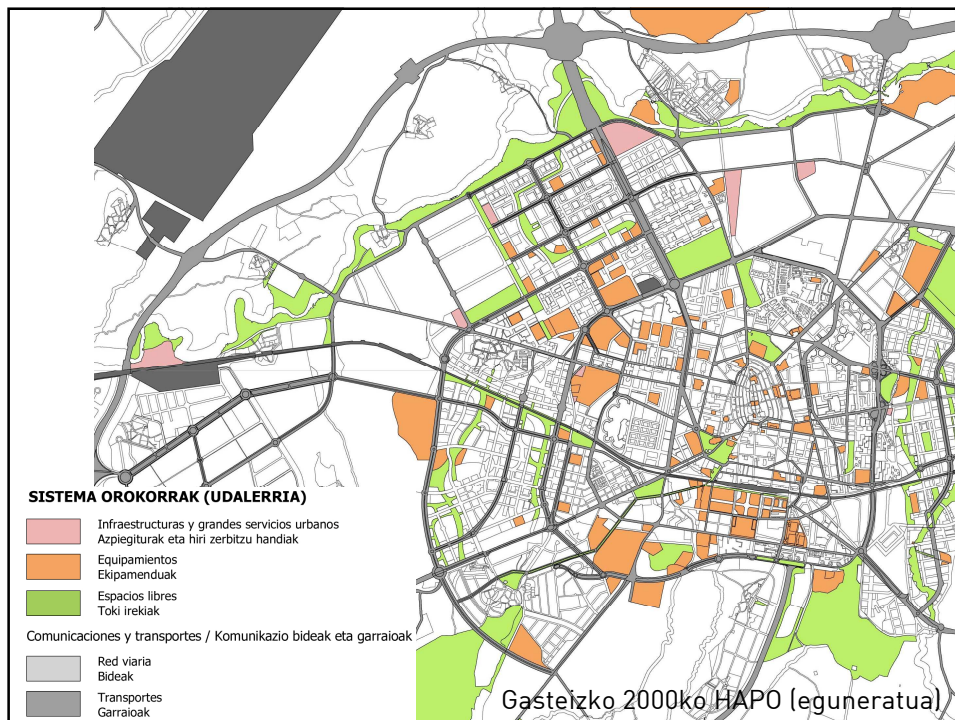
Berdegunak
Parkeak
Plazak
Oinezkoentzako espazioak
Umeen jolaserako gunak
Baratze kolektiboak

sistemak edo hirigintza-zuzkidurak

eskalaren arabera:

- sistema orokorrak**: udalerri osoaren zerbitzura daudenak
- tokiko sistemak**: auzo baten zerbitzura daudenak

beste ezberdintasun bat kudeaketan datza,
modu ezberdinean lortu ohi direlako:
orokorrak, maiz, desjabetzeen bidez;
tokikoak, hirigintza-lagapen doakoen bidez



zonak

zonek udalerriko etxebizitzetarako eta jarduera ekonomikoetarako lurzoruak biltzen dituzte

sistemek ez bezala, zonek lurzoru motaren arabera araubide ezberdina dute

sistemek ez bezala, zonek lurzoru
motaren arabera araubide ezberdina dute

[illegible][illegible]

ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA	SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL	kalifikazio globala
A. BIZITEGI ERABILERA ZONAK	A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL	
A.10 HIRIGUNE HISTORIKO BIZITEGI ZONA	A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO	
A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA	A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE	
A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA	A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA	
A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA	A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO	
B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK	B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS	
B.10 INDUSTRIA ERABILERA ZONA	B.10 USO INDUSTRIAL	
B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA ZONA	B.20 USO TERCIARIO	
D. LANDA ZONAK	D. ZONAS RURALES	
D.10 BABES BEREZIKO LANDA ZONA	D.10 RURAL DE PROTECCION ESPECIAL	
D.20 BASOGINTZAKO LANDA ZONA	D.20 RURAL FORESTAL	
D.30 NEKAZARITZAKO, ABELTZANTZAKO ETA LANDAZABALERO LANDA ZONA	D.30 RURAL AGROGANADERO Y CAMPIÑA	
D.40 IBAI BILGUAU ETA HOREN BABES ERTZAK	D.40 CAUCES FLUVIALES Y MARGENES DE PROTECCION DE LOS MISMOS	
E. KOMUNIKAZIEN SISTEMA OROKORRA	E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	
E.10 BIDE KOMUNIKAZIEN SAREA (SO)	E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)	
E.20 TRENBIDE SAREAK (SO)	E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)	
E.30 PORTU ZONAK (SO)	E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)	
F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	
F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO)	F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)	
F.20 JOLAS EREMU LANDATARRAK (SO)	F.20 AREAS RECREATIVAS RURALES	
G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA	G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO)	G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)	
H. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA	H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	
H.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK (SO)	H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)	

Donostiako
2010eko HAPO

kalifikazio globala eta xehatua

kalifikazio edo zonifikazio globala:
plangintza egituratzaileak egiten duena,
udalerrri osoko sistemetako eta zonetako
erabilera orokorrak bereiztuz

kalifikazio edo zonifikazio xehatua:
plangintza zehaztuak egiten duena,
auzoetako tokiko sistemetako eta
partzeletako erabilera xeheak argituz

lurzoru-jabeen eskubide orokorrak

hirigintza-antolakuntza da, Lurzoruaren Legeari jarraiki, lurzoruaren araubidea zehazten duena, lursailen jabeen eskubideak (eta betebeharrak) zehaztuz

zehazkiago, hirigintza-antolakuntzak

-lursailen helburuak zehaztuko ditu klasifikazioaren eta kalifikazioaren bidez (*zer egin daitekeen*)

-lursailen gauzatze-epeak zehaztuko ditu programazioaren bidez (*noiz egin daitekeen*)

-lursailen eraikigarritasuna zehaztuko du (*zenbat egin daitekeen*), edo haien interes publikoa

lurzoru-jabeen eskubideak

lurzoru urbanizaezinean:

-edozein kategorian, Lurraldearen Antolakuntzarako Gidalerroek (eta gainerako hirigintza-planek) onartutako erabilerak soilik gauzatu ahal izango dira

-lurzoruaren balio ekologikoa mantenduko da

-obrak egin behar izatekotan, lizentzia eskatuko da

ingurune fisikoaren antolakuntza-matrizea (LAG)

MATRIZ PARA LA ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO INGURUNE FISIKOAREN ANTOLAMENDU-MATRIZEA																									
CONDICIONANTES / SUPERPUESTOS / BALDINTZATZAILE / GAINJARRIAK		CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN / ANTOLAMENDU-KATEGORIAK	USOS /ERABILERA																						
			Protección Ambiental / Ingurugiroaren babesa		Ocio y Esparcimiento / Aisia eta Aisialdia		Explotación de Recursos Primarios / Lehen sektoreko baliabeen ustiapena				Infraestructuras / Arpiegiak						Usos Edificatorios / Eraikuntza erabilak								
			Conservación / Kontserbazioa	Mejora Ambiental / Ingurugiroaren hobekuntza	Recreo Extensivo / Aisialdi-eremuak zabalak	Recreo Intensivo / Aisialdi-eremuak txikiak	Actividades Culturales y Recreativas / Kulturazko eta Aisialdi-eremuak	Agricultura / Nekazaritza	Intermedios / Nekazagailak	Ganadería / Abeltzaintza	Forestal / Basoa	Industria Agraria / Nekazaritza-Industria	Actividades Recreativas / Errekreazio-eremuak	Vías de Transporte / Garraioak	Lineas de Tráfico Aéreo / Aireko lineak	Lineas Subterráneas / Lurpeko lineak	Instalaciones Técnicas de Servicios de Carácter no Local, Tipo A / Zerbitzu teknikoak, ez lokalak, A motak	Instalaciones Técnicas de Servicios de Carácter no Local, Tipo B / Zerbitzu teknikoak, ez lokalak, B motak	Instalaciones Técnicas de Servicios de Carácter no Local, Tipo C / Zerbitzu teknikoak, ez lokalak, C motak	Edificios de Unidad Pública e Interés / Eraikin publikoak eta interes publikoak	Edificios de Unidad Pública e Interés / Eraikin publikoak eta interes publikoak	Residencial Urbano en Espacios de Interés / Bizi-eremuak, hiriko espazioetan	Residencial Urbano en Espacios de Interés / Bizi-eremuak, hiriko espazioetan	Instalaciones Religiosas / Erlijio-erakundeak	
1. Principio de Equidad 2. Auziaren Erreserba 3. Errekreazio Erreserba 4. Plazamentuaren Dekontaminazioa 5. Plazamentuaren Dekontaminazioa	Especial Protección / Babes berezia	1	1	2*	3	2*	3	3	2*	2*	3	3	3	2*	2*	3	2*	3	3	3	2*	3	3	3	
	Mejora Ambiental / Ingurugiroaren hobekuntza Forestal / Basoa	1 2	1 2	2 2	2* 2*	2* 2*	2* 2*	3 3	2* 2*	2* 1	2* 2*	2* 2*	2* 2*	2* 2*	2* 2*	3 2*	2* 2*	2* 2*	2* 2*	3 3	2* 2*	3 3	3 3	3	
	Zona Agronómica y Campesina / Nekazaritza eta abeltzaintza zona eta landarekultza	2	2	2	2*	2*	2*	1	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*	2*	3	2*	
	Sin Vocación de Uso Definido / Erabileraren helbururik gabeko eremuak	1	1	2	2*	2*	3	1	2*	3	3	2*	2*	2*	2*	3	2*	3	3	2*	3	3	3	3	
	Protección de Aguas Superficiales / Lantekoko urak babesa	2	2	2	2*	2*	2	2*	2	2*	2	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*	2*	3	2*	
		1	1	2	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	3	3	2*	3	3	3	
	Vulnerabilidad de Acuíferos / Auziaren erresistentzia				2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*	
	Áreas Erosionables / Area iturziak				2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*	
	Áreas Inundables / Urtutan gero daitezkeen eremuak				2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*	
	Espacios Naturales Protegidos y Reserva de la Biosfera de Urtebete / Espazio Natural Babestua eta Urtebete Biosferaren Erreserba				2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*	

lurzoru-jabeen eskubideak

lurzoru urbanizagarri sektorizatuan eta hiri-lurzoru finkatugabeen:

-eraiki ahal izateko, Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU) idatzi eta onetsi beharko da

-ondoren, eraiki baino lehen urbanizatu beharko da (edo aldi berean urbanizatu eta eraiki)

lurzoru-jabeen eskubideak

hiri-lurzoru finkatuan:

- partzelek orube izaera ez badute: eraiki baino lehen edo eraikitzerakoan, falta zaiena urbanizatu beharko dute
- partzelek orube izaera badute: lizentzia jaso ondoren eraiki dezakete, hirigintza-plangintzak zehaztutakoaren arabera

lurzoru-jabeen betebeharrak

- hirigintza-plangintzak zehaztutako erabilerak ematea lurzoruari
- lurzoruaren ingurumen-balioa mantentzea
- ondare historikoaren, kulturalaren eta artistikoaren legeek ezarritako mugak errespetatzea

lurzoru-jabeen betebeharrak

lurzoru urbanizagarri sektorizatuan eta hiri-lurzoru finkatugabeen:

- behin Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU) onetsita dagoenean: hura gauzatzeko birpartzelazioan parte hartzea (desjabetzeetan ezik)
- hurrengo lagapen doakoak egitea:
 - plangintzak zehaztutako zuzkiduretarako lurzorua
 - aprobetxamenduaren % 15
- urbanizazio-kargak ordaintzea
- antolakuntzak zehaztutako orubeetan eraikitzea

lurzoru-jabeen betebeharrak

hiri-lurzoru finkatuan:

- hurrengo lagapen doakoa egitea:
 - plangintzak zehaztutako zuzkiduretarako lurzorua
- urbanizazio-kargak ordaintzea
- antolakuntzak zehaztutako orubeetan eraikitzea